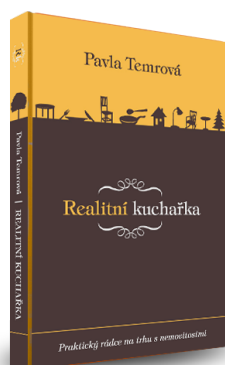


Realitní kuchařka

amazon.com



Realitní kuchařka 2020

Autor: Pavla Temrová

Rok vydání: 2020, ISBN 978-80-270-7450-1

Anglická verze (The Real Estate Cookbook) | [KNIŽNÍ RECENZE](#)

Zde je váš návod, který je i první kapitolou knihy Realitní kuchařka

Dočtete se v něm, jak se můžete stát majitelem bytu, i když nemáte peníze.

A jak postupovat, aby se vám za 5 let sám splatil a „spadl vám do klína“. Pokud:

- Nemáte hotovost ani bohaté rodiče nebo partnera
- Nemáte našetřeno nebo nemáte z čeho šetřit
- Nemáte žádné zkušenosti z realitního ani finančního trhu
- Sledujete, jak ceny bytů neustále rostou a říkáte si, kde na to vzít

Přesto všechno existuje jistý způsob, jak se můžete stát i bez peněz majitelem nemovitosti, která si na sebe sama vydělá a jejíž hodnota poroste. **Zdá se vám to nemožné?** Věřte, že toho s velkou pravděpodobností můžete dosáhnout také, stejně jako já a tisíce lidí v České republice a na Slovensku. Právě tomuto tématu je věnován úvodní eBook, který je současně i první kapitolou knihy [Realitní kuchařka 2020](#).

Dovolím si na začátek pár otázek. Zeptali jste se sami sebe na některou?



Kde a jak chci bydlet za 10, 20, 30 let? V bytě nebo v domě, ve městě nebo na vesnici? Koho chci mít za sousedy?



Pokud žiji v bytě svého partnera/partnerky, co když se jednou situace změní a my se rozejdeme?



Investuji své peníze do vybavení bytu, který není můj, a věřím, že v případě rozchodu vše zachrání účtenky, které si schovávám?



Jsem zvyklý/á, že můj partner za všechno platí, ačkoliv mi to bere v určitých situacích svobodu a také to nemusí trvat věčně?



Mám uzavřené investiční životní pojištění, ale je to opravdu výhodné?

Věděli jste, že provize za zprostředkování tohoto typu pojištění se pohybuje ve výši 12–24 měsíčních plateb pojistného, které jdou „do kapsy“ zprostředkovatele? I proto trvá výpovědní lhůta někdy i 2 roky.



Investuji do podílových fondů nebo cenných papírů. Sice jsem již několik let namísto slibovaných výnosů ve ztrátě, ale netrápím se tím, přeci se jedná o dlouhodobý investiční produkt. Navíc byla krize a mohl/a jsem dopadnout ještě hůř. Aspoň mi to tak vysvětlil můj finanční poradce.

A tak každý měsíc poctivě posíláte své dva, tři... tisíce a uklidňujete se představou, že se přeci jedná o dlouhodobé investování. Zamysleli jste se nad tím, jak významnému zhodnocení by muselo v příštích letech dojít, abyste se skutečně dočkali slibovaných výnosů? Kolik peněz posíláte někam za něco, nad čím nemáte vůbec žádnou kontrolu?



Kde a za co budu žít, až zestárnu? Jak to bude se státními důchody za 20, 30 let? Pokryjí mi náklady na nájem, jídlo a lékaře?

*Zcela jistě nepokryjí! Dle údajů ČSÚ byl v roce 2018 v ČR na hranici chudoby zhruba milion lidí. Celých 70 % z nich jsou lidé starší 50 let. Za 30–40 let se zdvojnásobí počet občanů ČR nad 65 let. **DŮCHODY OD STÁTU BUDEME DOSTÁVAT POZDĚJI A BUDOU NIŽŠÍ NEŽ DNES. A NEBUDOU SCHOPNY ZAJISTIT DOSTATEČNOU OCHRANU PŘED CHUDOBOU, A to zejména těm, kteří budou muset ještě platit za nájem do cizí kapsy.***



Jak to ale udělat, abych vydělal/a peníze, které budu moci použít na cokoliv (bydlení, cestování, rodina, podnikání, koníčky) a vytvořil/a si finanční nezávislost na státním systému a ostatních lidech?

Tím možným řešením je nákup perspektivních, často i velmi levných nemovitostí, v řádu tisíců korun, které se budou splácet úplně sami. Na příštích stránkách vám ukáži konkrétní způsob, jak na to.



Ráda bych se s vámi podělila o všechny své dosavadní zkušenosti a ukázala vám na konkrétních příkladech, jak toho lze dosáhnout. A to i přesto, že vám nyní chybí peníze, stejně jako mě v době, kdy jsem před 12 lety koupila svoji první nemovitost.

I přesto, že ceny nemovitostí v mnoha lokalitách zažívají velký cenový nárůst. Můžete totiž začít od těch úplně nejlevnějších nemovitostí v řádu jednotek tisíc korun a postupně se propracovat k dražším. Vaše první nemovitost nemusí nutně být tou poslední. Může posloužit jako odrazový můstek k nákupu jiné, lepší nemovitosti.

Na konci této cesty může být cokoliv – třeba hezký byt/dům, chalupa, kavárna, hospoda, hospodářství, investice do podnikání nebo cokoliv jiného, co vám bude dělat radost.

Že nemáte peníze ani na garáž? Možná máte víc, než si myslíte, jenom to zatím nevidíte.

Nemáte žádné peníze? Neházejte flintu do žita.

Mnoho lidí, které znám a kteří nyní vlastní nemovitosti nebo vydělali spoustu peněz, ještě před několika lety neměli doslova vůbec NIC, bydleli v levných pronájmech, na ubytovnách a snili o lepším životě.

Nejde o to, co máte, ale s jakými informacemi pracujete! A současně o to, dělat věci jinak než ostatní. Jen málokdo totiž uvedené věci uvede do praxe.

→ Věděli jste například, že 20-25 % nemovitostí prodaných v ČR se do nabídek realitních serverů vůbec nedostalo, protože se prodaly ještě dříve?

→ Nabídky realitních serverů jsou nadhodnoceny v průměru o 15 % tržní ceny nemovitosti?

Můj příběh

V roce 1997 jsem se přistěhovala do Prahy z malého pohraničního města. Bylo mi čerstvých osmnáct, nikoho jsem tady neznala a vůbec nevěděla, jak funguje trh s bydlením. Z počátku jsem bydlela na ubytovně a platila za jeden malý pokoj 6 tisíc korun. Ještě ten den jsem si našla práci, abych měla na příští nájem.



Bydlet na periferii, kam tehdy ani nejezdilo metro, bylo příšerné a tak jsem hledala dále. Později jsem si pronajala vlastní byt blízko centra, který stál méně než ubytovna na okraji Prahy. Zjištění jak odlišné mohou být ceny a postupné porozumění tomu, jak hledat ve mě vyvolalo velkou touhu dozvědět se o nemovitostech více.

Postupem času jsem se na realitním trhu začala více orientovat a zjistila jsem, že k nemovitostem (vlastním i pronajatým) vede několik cest, které jsem postupně vyzkoušela. Bylo moc zajímavé si byty pronajímat a zkusit tak bydlet v různých lokalitách. Začala jsem sledovat nabídky realitních agentur a téměř žádnou výlohu s inzeráty nemovitostí jsem nepřešla bez toho, aniž

bych se do ní nepodívala. Svému okolí jsem tím šla na nervy, ale fungovalo to jako magnet. Můj narůstající zájem o nemovitosti podpořila mj. zkušenost ze života v zahraničí (USA, Německo, Itálie), kde jsem měla možnost vidět konkrétní lidi kupovat a prodávat konkrétní nemovitosti. Bylo to fascinující a úplně jiné, než co jsem doposud zažila.

Psal se rok 2000 a v ČR bylo nemyslitelné, že by si mladý člověk pořídil byt. Aspoň mi to tehdy připadalo jako výsada starších a bonitních. Na rozdíl například od Německa, kde byly nákupy nemovitostí naprosto běžné i mezi studenty středních škol. Finanční produkty a především finanční gramotnost mezi lidmi u nás byli na mnohem nižší úrovni než dnes. Hypotéka byla drahá a dala se použít jenom na byty v osobním vlastnictví. Úrokové sazby byly šestinásobně vyšší dnes. Nezřídka dosahovaly i 15 %! Nabídka bytů, zejména těch nových byla navíc velmi omezená a soustředila se především na Prahu.

Ale trh se vyvíjel...

V letech 2005 - 2015 jsem pracovala pro přední českou developerskou společnost, která v tomto období postavila a úspěšně prodala 8500 bytů a domů v Čechách a na Slovensku a jako jediná úspěšně expandovala do Asie. V posledních letech rozšířila své portfolio o výstavbu špičkových kancelářských budov a jako první v republice postavila zbrusu novou městskou čtvrť v Praze s vlastním vstupem do metra.

To vše mi, spolu s předchozími zkušenostmi, pomáhalo pochopit, jak trh nemovitostí funguje a především, jakým způsobem lidé financují své byty a domy. Spolu s tím jsem začala sledovat nabídky bank a hypoteční produkty, abych pochopila, jaký je mezi nimi rozdíl a co nabízejí. Bylo to tak inspirativní, že jsem rok nato koupila svůj první byt. Ještě ten samý měsíc jsem jej pronajala a hypotéku tak začal splácet někdo jiný. Sama jsem dál bydlela v pronájmu.

Několik dlouhých let jsem nasávala informace jako houba. Učila se od těch nejlepších na trhu, přečetla mnoho knih o nemovitostech, odborných článků, analýz a prognóz. Po několika letech jsem začala psát vlastní články, přispívat do novinových rubrik, poraden, a účastnit se jako host nejrůznějších



konferencí a přednášek na téma nemovitostí. Dnes už vím, že cesta k poznání může být o dost jednodušší.

Právě proto jsem napsala [Realitní kuchařku](#), která ji popisuje od A-Z a zpřístupňuje toto téma všem lidem bez ohledu na jejich věk a zkušenosti.

Ukáži vám, že vám postačí 10 minut času denně k tomu, abyste dosáhli stejného výsledku jako mnozí po letech.

Čím více jsem se o realitním trhu dozvídala, tím více mě bavilo sledovat, jak se vyvíjí a neustále mění. Jak se mění cena bytů v závislosti na tom, kde se nachází. Nemovitosti mě doslova chytily za srdce a z profese se postupně stála skutečná záliba.

Jednou z věcí, která mě velmi zaujala, bylo zjištění, že naprostá většina skutečně zajímavých nemovitostí a příležitostí k výhodným nákupům se do nabídky realitních serverů vůbec nedostane.

Začala jsem se ještě více zajímat o všechny ty obvyklé i méně obvyklé způsoby, jak je hledat a jak při jejich nákupu ušetřit co možná nejvíce peněz.

Co když je tady a teď příležitost, která se objeví jen několikrát za život? Zní to jako klišé? Pokusím se vás na následujících stránkách přesvědčit o opaku.

Pokud nepatříte mezi ty šťastné, kteří mají naspořeno, zdědili či jakýmkoliv jiným způsobem získali několik statisíců nebo ještě lépe milionů, pak máte možnost financovat nákup vlastního bydlení bankovním úvěrem, jako je hypotéka nebo úvěr ze stavebního spoření. Jde o běžné produkty, kdy vám banka nebo stavební spořitelna půjčí peníze za určitý úrok a vy jí je postupně splácíte. Zároveň požaduje záruku (zástavu) v podobě nemovitosti, na kterou vám půjčila nebo může být jako zástava použita i jiná nemovitost.

Je to podobné jako leasing na auto, kdy leasingová společnost má kontrolu nad vaším autem do doby, než ho celé splatíte, abyste ho předtím například nemohli prodat.

Hypotékou či úvěrem ze stavebního spoření se dají financovat v podstatě všechny nemovitosti, byty, domy, chaty, chalupy i pozemky. Dobrou zprávou

pro všechny, kteří čerpají nebo se chystají čerpat hypotéku je, že úrokové sazby bank jsou stále velmi výhodné. Je běžné získat hypotéku s 5letou fixací a se splatností 20 let už od 2,35 % p. a. (*data aktuální v únoru 2020.*)

Před 20 lety byla průměrná úroková sazba 12 %!

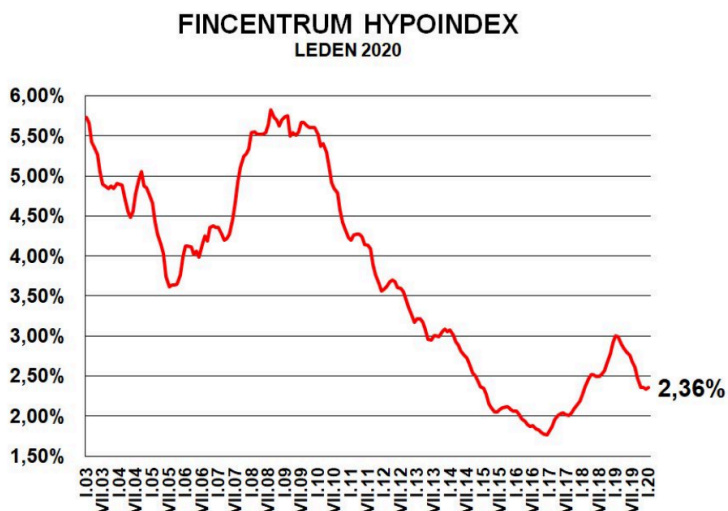
Pokud vám tato čísla nic neříkají, netrapte se tím a čtěte dál. Nenechte se odradit neznalostí finančních produktů. Od toho jsou tady jiní, kteří vám poradí. Povíme si více později.

Současná doba je unikátní a to ze 3 důvodů:

1. Peníze na bydlení se dnes dají dnes půjčit šestkrát levněji, než tomu bylo před dvaceti lety.
2. Byty v Praze, Brně, Hradci Králové i v mnoha menších městech rostou a porostou i nadále, protože na trhu chybí nájemní byty. I malá garsonka v Praze vloni vzrostla o 10-15 %! Významně vzrostla i cena pronájmů.
3. Většina důležitých věcí se dá najít, zkontrolovat a prověřit díky internetu ihned, bez nutnosti kamkoliv cestovat!

V lednu 2020 se pohybovaly
fixní úrokové sazby hypoték
s 5letou fixací od 2,36 % p.a.

Zdroj: www.hypindex.cz



Ceny bytů v kvalitních lokalitách rostou a porostou i nadále

[10.2. 2020 – rozhovor s hlavní ekonomkou Raiffeisen bank – „Očekávání zlevnění bytů je mimo realitu.“](#)

[Deník Právo, 31.5.2018 - Stále více lidí nemá na vlastní byt](#)



České ekonomice se daří

To ale není jediné, co žene zájem o nákup nemovitostí směrem vzhůru. S ohledem na bezpečnostní rizika v mnoha zemích EU jsou mezi zájemci mimořádně ceněny bezpečnost a stabilita, které jsou v ČR na vysoké úrovni. Ve Světovém indexu míru, který se zpracovává od roku 2008 a zahrnuje třeba kriminalitu, přístup ke zbraním nebo velikost armády, skončilo Česko v posledních třech letech vždy na šestém místě ze 163 zemí světa!



Jedním z klíčů je koupit (nejlevněji jak jen to je možné) perspektivní nemovitost, která se bude splácet úplně sama a jejíž cena poroste. Pak ji prodat nebo si ji po splacení ponechat.

- Jak ušetřit až polovinu tržní ceny při nákupu nemovitosti kdekoli v ČR.
- Jak si začít plnit své sny a přání pomocí nemovitostí.
- Jak efektivně hledat nemovitosti za účelem bydlení nebo na investici.
- Jak opravdu efektivně využívat internet a jiná média.
- Jak odhalit skryté příležitosti, které dnešní doba nabízí.
- Na co se zaměřit a na co si dát pozor při nákupu a při prodeji nemovitostí kdekoli v ČR.
- Psychologie prodeje i nákupu, techniky správné komunikace, abyste dosáhli maximálního efektu.

Know-how TOP realitních agentů vám na konkrétních příkladech představím ve 20 kapitolách knihy. Vše je popsáno přehledně a srozumitelně tak, abyste to mohli ihned vyzkoušet a bude vás to bavit!

Trocha čísel:

Pokud si spoříte peníze a máte je na spořicímu účtu, dostanete v současné době (r. 2020) od banky roční zhodnocení cca 0,3 %. Velkou část úspor vám ukradne inflace (**v lednu 2020 činila inflace v ČR 3,5 %**), takže se vaše úspory budou každým rokem zmenšovat a tenčít.

Pokud však namísto spořicího účtu budete ukládat peníze do perspektivních nemovitostí, uchráníte je nejen před inflací, ale navíc se vám zhodnotí.

U nákupu na úvěr je to podobné, protože úrok, který platíte bance, se vám vrátí tím, že tuto nemovitost pronajmete nebo ji později prodáte se ziskem. Pokud pronajmete kvalitní nemovitost, bude se splácet sama a každý rok vám přinese zhodnocení, v některých případech až v řádu desítek procent.

Možným způsobem, jak koupit levnou nemovitost, je úvěr ze stavebního spoření nebo překvapivě i obyčejný spotřební úvěr. Jedná se o stejný úvěr, který lidé používají například na rekonstrukci bytu, domu nebo nákup zboží. Spotřební úvěry jsou úročeny vyšší úrokovou sazbou a logicky jsou tak na nákup dražší nemovitosti zcela nevhodné. Vzhledem k tomu, že možnost čerpání hypotéky začíná u většiny bank až na částce 300 tisíc, u levnějších bytů či jiných nemovitostí to bývá často jediná šance. Pokud takovýto úvěr použijete na nákup levného bytu, pak ani částka zaplacených úroků nebude vysoká. Ale je to jedna z mnoha možností.



A nyní již konkrétní ukázka toho, jak postupovat, aby se vaše nemovitost splatila v krátké době úplně sama!

Před několika měsíci jsem koupila byt 2+kk o celkové rozloze 48 m², který je v cihlovém domě ve třetím patře. Byt se nachází v okresním městě, ve kterém žije 50 tisíc lidí. Je 5 minut chůze od stanice MHD, 3 minuty jízdy trvá cesta do centra města. Cena tohoto bytu byla 295.000,-Kč včetně provize RK.

Že to není v dnešní době možné? Stále se dají najít levné byty, ale musí se umět hledat. Moc ráda vám později ukáži jak. Měsíční poplatky do fondu oprav včetně záloh za vodu u tohoto bytu dělají 1380,-Kč měsíčně. Dům má novou střechu a okna. Byt je po částečné rekonstrukci, dřevěné podlahy, velká okna s výhledem do zeleně, koupelna s vanou, samostatné WC. Obratem jsem tento byt pronajala za 6000,-Kč měsíčně, energie si hradí nájemník sám.

Kde vzít peníze?

Nejlevnější bývá zpravidla hypoteční úvěr. Banka jej umožňuje obvykle již od částky 300 tisíc korun. Jednou z možností jak této částky docílit i v případě velmi levné nemovitosti je navýšit její kupní cenu o vybavení nebo o cenu plánované rekonstrukce. Pokud cenu navyšovat nechceme, můžeme využít např. úvěr ke stavebnímu spoření nebo tzv. „účelový úvěr bez zajištění“, který se dá pořídit již kolem 4,8 %, přičemž maximální výše čerpání tohoto typu úvěru je zpravidla 800 tisíc korun. (****data aktuální v únoru 2020*).

V takovém případě bude chtít banka prokázat *účel* půjčených peněz, ale nebude vyžadovat, že bude mít na dané nemovitosti tzv. *zástavu*. Další možností je klasický spotřební úvěr, který je méně výhodný, jelikož bývá úročen několikanásobně vyšší sazbou než hypotéka. (Existují i nebankovní produkty, ale ty jsou velmi drahé a na nákup nemovitostí zcela nevhodné!)

Nedělejte si starosti, pokud vám chybí finanční gramotnost. Vše se naučíte. Nemusíte znát názvy konkrétních finančních produktů ani sledovat nabídky bank. To vše za vás udělají jiní. V kapitole 6 Realitní kuchařky se dozvíte konkrétní postupy a návody, jak postupovat v jejich hledání a jak s nimi následně jednat.

A pokud budete chtít, dozvíte se, jak si poradit i bez nich! Vše bude záležet čistě na vás a vaší ochotě věnovat tomu čas.

Mladí a produktivní lidé, kteří jsou nyní na vrcholu svých sil, si mnohdy vůbec neuvědomují, že jejich mládí a výkonnost jsou pro banky velmi atraktivní a otevírají jim dveře ke zcela jiným možnostem financování než jejich rodičům. Hypotéka na 30 a více let není ničím výjimečným. Spolu s tím jsou i samotné produkty velmi flexibilní a dají se přizpůsobit různým životním situacím. Jak čas běží, tito lidé stárnou a jejich produktivní období se krátí, stávají se možnosti financování dražšími, protože pro banky začnou představovat vyšší riziko. Až se jednoho dne dveře k výhodným úvěrům zavřou...



Změňte svůj pohled na peníze

K penězům musíme přistupovat jako k nástroji, který nám pomůže získat nemovitost. Pokud chceme vařit, ze všeho nejdříve jdeme do obchodu koupit suroviny, které uvaříme, a pak jídlo sníme, rozdáme nebo prodáme. Chceme-li koupit byt či jakoukoliv jinou nemovitost, použijeme peníze. Pokud nemáme peníze, jdeme pro ně také do obchodu a hledáme, kde je pořídit nejlevněji. Základní logika je stále stejná. Jde o to, naučit se používat některé principy a pak už je pouze opakovat či mírně obměňovat. Pokud vám chybí zkušenosti nebo finanční gramotnost, vůbec to nevadí. To bude úkol pro jiné!

***** Tématu financování nemovitostí se věnuje 6. a 7. kapitola knihy.**

V Realitní kuchaře se mj. dočtete konkrétní, ověřené návody k tomu, jak hledat nejlevnější peníze na trhu. A je jedno, zdali to bude s pomocí odborníka na nemovitostní úvěry, opravdového finančního matadora, který má silnou vyjednávací pozici, vše za vás vyřídí, zařídí veškeré papírování a navíc zdarma. Nebo bez něj s pomocí dalších nástrojů.

A je úplně jedno, zdali žijete v Praze, Brně, Plzni, Pardubicích, někde na vsi nebo v zahraničí...

Dočtete se v ní nejen, jak získat nejlepší podmínky na trhu, ale také jak si ušetřit spoustu času i nervů. A především, jak efektivně vyjednávat o ceně s cílem vyjednat si lepší cenu kupované nemovitosti! Naučíte se hledat i takové, které nejsou veřejně nabízeny / inzerovány!

Shrnutí hlavních bodů první kapitoly:

Klíčem k tomu, abyste mohli koupit nemovitost, i když na ni nemáte, je půjčit si (nejlevněji jak jen to je možné) peníze, které obratem použijete na nákup levné ale kvalitní = perspektivní nemovitosti v dobré lokalitě. Tu obratem pronajmete nebo prodáte se ziskem. Úvěr se tak splatí sám a vám za pár let zůstane splacená nemovitost, jejíž hodnota navíc v čase vzroste.

Jak na to a nešlápnout vedle?

Produktů, které nabízí financování nemovitostí je na trhu nespočet. Neustále se mění, přibývají nové a nové možnosti, které jsou doprovázeny dalšími službami. Banky se nachází ve velkém konkurenčním boji, na což reagují tím, že přidávají nové produkty a služby, které před lety byly nemyslitelné. Lidé jsou zmateni a často podléhají působivým reklamám, které na ně útočí ze všech stran.

Cest je několik:

První z nich je osobně navštívit několik bank (aspoň 3!) a porovnat vícero nabídek. Budete-li důslední, bude vás to stát spoustu času a nervů. Normální smrtelník, který dennodenně nesleduje úvěrové nabídky a finanční zprávy, se v nich nemá šanci zcela orientovat a často je interpretuje mylně. Druhou cestou je, najít si opravdu kvalitního a zkušeného odborníka, specializujícího se na nemovitostní úvěry, který pracuje pro všechny banky na trhu, aby tuto práci udělal za vás. A který má, díky velkému množství nasmlouvaných obchodů, silnou vyjednávací pozici. Své služby obvykle poskytují zdarma, hlavní výhodou je úspora času a možnost řešit vše na dálku. Dalším možností je naučit se efektivně využívat internet, aby předvýběr udělal za vás. I o tom je Realitní kuchařka.

SEZNAMTE SE S KOMPLETNÍM OBSAHEM KNÍŽKY:

www.realitnikucharka.cz/obsah

← *Nyní se na chvíli vrátím zpět k nákupu uvedené nemovitosti ze strany 10*

Vložené peníze se vrátily za 5 let. Po pěti letech jsem byt prodala. S ohledem na růst cen v této lokalitě se bude novému majiteli splácet asi o 2 roky déle, přesto i jemu tato koupě dávala smysl. Byt se mu od té doby již částečně splatil a zhodnotil o cca 5 %.

Bytů, které jsou na svém cenovém dnu nebo jejichž majitelé potřebují z nejrůznějších důvodů peníze a jsou ochotni udělat velké ústupky z ceny (nebo si jednoduše neuvědomují hodnotu své nemovitosti), je kolem nás spousta. Ty perspektivní se musí umět hledat.

Realitní kuchařka vám pomůže se lépe zorientovat. A jako každý správný průvodce vás postupně provede i zcela novými cestami a ukáže, jak odhalit skryté příležitosti, které dnešní doba nabízí.

Pro lepší představu přikládám níže fotky tohoto bytu.



Zajímá vás, v jaké lokalitě se tento byt nachází?

- Jakým konkrétním způsobem hledat a najít levnou a pěknou nemovitost?

- Jak mít jistotu, že její cena poroste?
- Jak najít levně a prodat se ziskem?
- Na co si dát pozor, co si ohlídat, když chcete investovat do nemovitosti?
- Jak konkrétně zajistit peníze?
- Jaké jsou konkrétní způsoby opravdu efektivního hledání prodeje i pronájmu? Na co si dát pozor při koupi nového i starého bytu?
- Co všechno lze „podchytit“ z tepla domova bez toho, aniž byste museli někam cestovat?
- Jak efektivně vyjednávat o ceně a dalším.

Vše je popsáno jednoduchou formou,
obohaceno o praktické grafické ukázky,
abyste to mohli obratem sami vyzkoušet.



Ještě jeden konkrétní příklad na závěr – nákup pozemku

V létě jsem koupila stavební pozemek ve středočeském kraji, 37 km. od Prahy, přímo u Slapské přehrady. Stál mě 350 tisíc korun (2-3 krát levněji než je v místě obvyklé). Jednalo se o zasítovanou parcelu (vyjma plynu) o rozloze 1350 m² s jižní orientací. Přímo v místě je základní občanská vybavenost a několik památek (pošta, obchod, lékař, kino, hospoda, zámeček, kostelík a další). Pět minut chůze od pozemku je autobusová zastávka, kam jezdí, v pravidelných intervalech, několik autobusů s přímým spojením do Prahy. Samotné místo je obklopeno lesy a krásnou přírodou. V podstatě ihned jsem tuto nemovitost mohla prodat se ziskem dále. Jak je to možné?

Z několika důvodů: Zmíněnou lokalitu jsem celý předchozí rok pravidelně sledovala a čekala na mimořádně levnou nabídku, která by značila, že prodávající potřebuje rychle peníze nebo se z nějakého důvodu chce své nemovitosti „zbavit“, protože mu nic nepřináší a musí se o ni starat nebo si zkrátka není vědom hodnoty, kterou má.

Měla jsem několik kritérií jako velikost pozemku, cena za m², vzdálenost od místa, kde bydlím a další kritéria, která tato nabídka musela splnit. Na první

pohled se moje očekávání zdálo nereálné a nikdo z mých přátel nevěřil, že najdu. Čekala jsem trpělivě jako rybář na rybu a pravidelně sledovala nabídky vybraných realitních serverů a dělala ještě řadu dalších věcí, abych svoji rybu nepropásla. Co se množství času týče, věnovala jsem hledání cca 5 minut denně, obvykle při čekání ve frontě nebo na MHD, kdy jsem zběžně projížděla realitní nabídky přes můj telefon.) Jinými slovy, nijak mě to časově neomezovalo. Naopak, ohromně mě to bavilo. Když to přišlo a v nabídce se objevila mimořádně levná a zajímavá nemovitost, věděla jsem, že musím okamžitě jednat a jet se na místo podívat. *** *O tom, jak konkrétně hledat, jaké konkrétní nástroje využívat k tomu, abyste našli skvělé věci za hubičku, na co se zaměřit a na co si dát pozor, čemu všemu věnovat pozornost, o tom pojednává kapitola č. 8 Realitní kuchařky.*

Po návštěvě místa a 2 telefonátech s realitní agenturou, které spočívaly v tom zjistit „zdali je nabídka stále aktuální“ a „zdali majitel akceptuje další slevu (ze zvyku jsem to zkusila, vyzbrojená nejrůznějšími argumenty, proč by měl na slevu přistoupit) a pokud ano tak v jaké výši“, jsem se rozhodla pozemek ihned zarezervovat. Doslova řečeno, jela jsem k prvnímu bankomatu vybrat rezervační zálohu a pak ihned do zmíněné realitní agentury. *** *Výše rezervačního poplatku při nákupu nemovitosti se pohybuje ve výši 3-10 % v závislosti na ceně nemovitosti. Detailněji se tomuto tématu věnuje kapitola č. 8*

V tomto konkrétním případě jsme se domluvili na tom, že 30 tisíc zaplatím hotově a zbylou část do 6 týdnů od podpisu rezervační smlouvy. To protože jsem chtěla zbylou část financovat úvěrem a jeho zřízení nějakou dobu trvá. Úvěr musel splnit tato kritéria: Chtěla jsem mít možnost jej kdykoliv předčasně splatit a také jsem chtěla, aby v katastru nemovitostí nebyla zapsaná banka (zástavní právo banky), ale jen já. To proto, aby mohla tento pozemek obratem prodat dále. Zorientovat se v nabídce finančních produktů není ale pro normálního smrtelníka vůbec jednoduché, proto jsem hledání toho správného produktu obratem předala svému hypotečnímu/finančnímu odborníkovi, který během 3 dnů našel.

Je na každém z nás stanovit si kritéria volby financování, zdali jimi má být možnost kdykoliv předčasně splatit nebo platit co možná nejmenší měsíční splátku nebo zcela jiné kritérium, které je pro nás důležité.

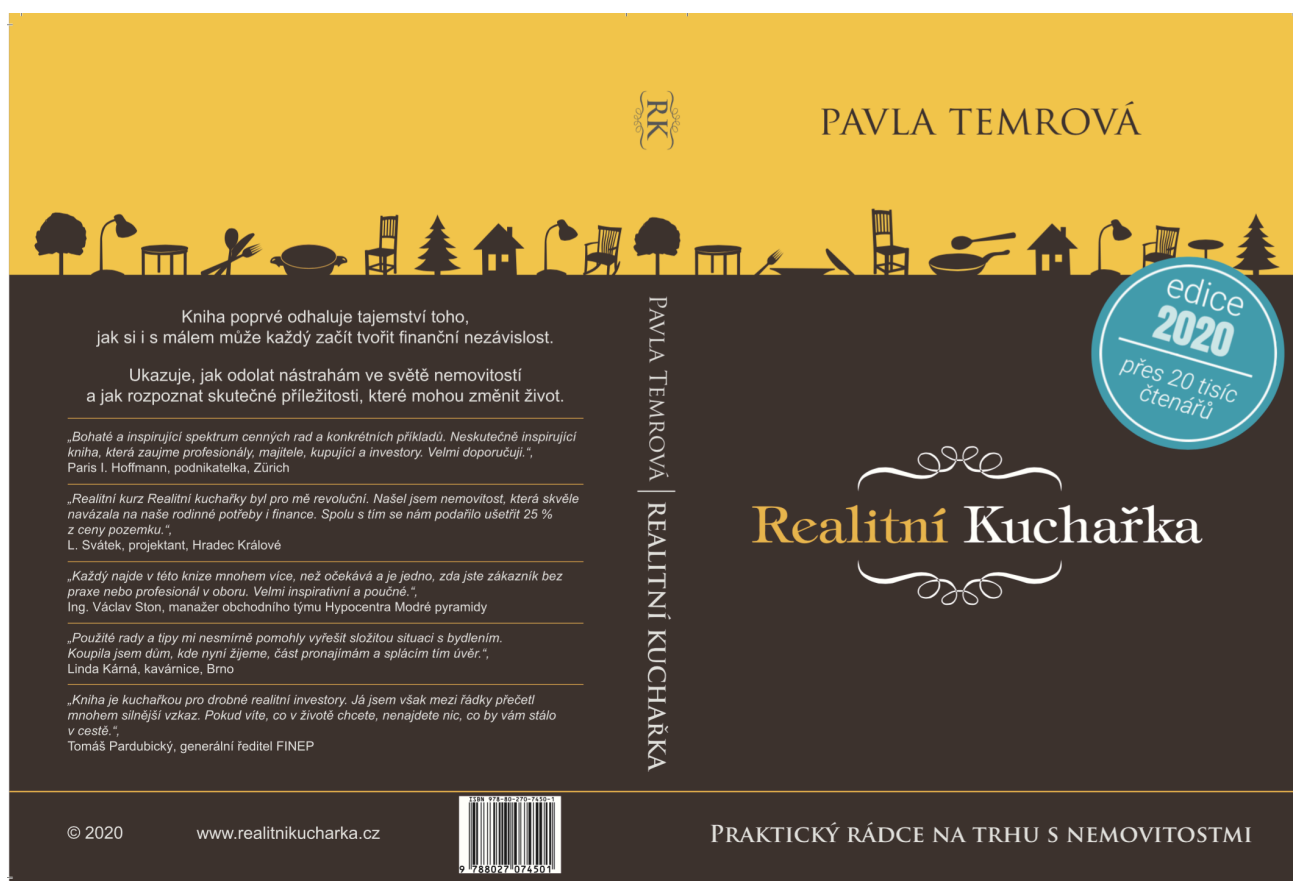
SEZNAMTE SE S KOMPLETNÍM OBSAHEM KNÍŽKY:

www.realitnikucharka.cz/obsah

Úkolem Realitní kuchařky je zpřístupnit téma nemovitostí v ucelené a „stravitelné“ podobě všem lidem, i těm, kteří nemají manažerské příjmy a nemohou si dovolit účast na odborných a drahých seminářích, jejichž ceny se pohybují v řádu tisíců nebo dokonce desetitisíců, ale pro které mohou být uvedené informace velmi užitečné.

→ V knize se na názorných příkladech naučíte správně používat kombinaci několika snadných, ale mimořádně výkonných nástrojů, jak správně hledat a najít perspektivní nemovitosti s cenou výrazně nižší, než je na trhu obvyklé.

→ Osvojíte si praktické komunikační techniky efektivního vyjednávání o ceně a celou řadu dalších užitečných dovedností. Postačí vám 10 minut denně k tomu, abyste se do roka stali experty na vybranou lokalitu.



ZVÝHODNĚNÁ NABÍDKA

Poštovné po celé ČR zdarma
(platí pouze při objednávce z webu Realitní kuchařky)

3 Čtenářské bonusy

→ Sleva 1.000,-Kč na [živé semináře](#) Realitní kuchařky (Praha, Brno)

*** Bonus se nevztahuje na nákup z knižních obchodů.

→ Nové realitní recepty – „Udržte si náskok!“ *** zasíláno po dobu 12 měsíců

→ 30% sleva na [videokurz](#) Realitní kuchařky

Elektronická verze knihy: 399,-Kč k dispozici ihned! (.PDF)

Tištěná kniha: 625,-Kč (zasíláno do 3 pracovních dnů, **poštovné v ceně**)

OBJEDNAT

<http://www.realitnikucharka.cz/objednavka>



- Zkušenosti čtenářů Realitní kuchařky -

➡ *“Jsem rád, že jsem se semináře zúčastnil a můžu jej porovnat s dalšími podobnými akcemi které jsem absolvoval např. Ivo Tomana, Tomáše Kučery, Zdeňka Steinera apod. Udělala jste na mě perfektní dojem zkušeného, připraveného profesionála a přitom velmi příjemného člověka. Vše mělo hlavu, patu, dávalo to smysl, informace byly užitečné a naprosto srozumitelné. Líbila se mi Vaše vstřícnost, pohotovost a okamžité odpovědi na dotazy, vč. toho, že něco nevíte nebo nemáte osobní zkušenost – např. dotaz je pro právníka, finančního poradce apod. Působila jste naprosto přirozeně a to mě oslovuje víc, než leckdy sice úspěšný, ale arogantní člověk”, Jaroslav Vanžura, jednatel, Praha*

➡ *“Jako advokát se zaměřením na právo nemovitostí jsem byl mile překvapen, kolik mi toho dokáže kniha nabídnout. Je plná nápadů, inspirace a je z ní cítit upřímné nadšení pro problematiku nemovitostí a poctivost při zpracování a předávání četných zkušeností autorky. Některé pasáže knihy jsem přečetl několikrát, ke knize se budu rád vracet i v budoucnu.” JUDr. Ondřej Dokoupil, advokát, Praha*

➡ *Kniha a prezentace p. Temrové mi úplně změnila život a ukázala směr mé další práce. Poskytla mi přesné informace jak obchodovat s nemovitostmi, aplikovatelné i na druhé straně republiky. Důkazem mi jsou dva bezstarostně pronajaté byty, pře rokem zakoupené. Četl jsem a čtu mnoho publikací o byznysu všeobecně, ale nikde jsem nenalezl přesnější návod na vytváření legálního bohatství. Bez mého snažení jsem dosáhl uznání mého okolí, což mne velice těší a je přidanou hodnotou. Touto cestou bych chtěl autorce ze srdce velice poděkovat., Marián Kučatý, pracovník v sociálních službách, Ostrava*

➡ *„Knížka mi pomohla k nákupu vysněného pozemku v lokalitě 15 km. severně od Brna, kde se zasíťované pozemky prodávají od cca 1600 Kč/metr. Pozemek jsem koupil nakonec za 1 000 Kč/metr (celková rozloha 1330 m2)“, Martin Domeš, webdesigner, Brno*

➡ *„Kniha je vynikající sbírkou jednoduchých a v praxi aplikovatelných návodů, které vás mohou dovést k vysněné nemovitosti. Živý Seminář Realitní kuchařky byl pro mě zatím jednoznačně nejpřínosnějším ze všech, které jsem dosud navštívil.“, Petr Beneš, Rakovník*

➔ „Bez ohledu na to, v jaké pracovní pozici se nacházíme, svým způsobem je většina z nás součástí „krysiho“ závodu. Knížka může být dobrým impulzem pro to, abychom o některých věcech začali více přemýšlet a nenechali si zbytečně uniknout některé příležitosti.“ [Mgr. Ondřej Kmoch, advokát, Praha](#)

➔ „Knihu a seminář bych neváhala doporučit svým nejbližším přátelům. Byli velmi hodnotné a především okamžitě použitelné i pro naprostého laika. Je mi líto, že jsem o kuchaře nevěděla dříve, pomohla by mi v minulosti uchránit cenu našeho domu.“, [Jana Doležalová, podnikatelka, Praha](#)

➔ „Autorka představuje řadu zajímavých a inovativních nápadů pro každého se zájmem o nemovitosti. Popisuje příležitosti i výzvy z různých pohledů, současně však respektuje vlastní invenci, jako je tomu u vaření.“,

[R. Knoedl, generální ředitel, Societe Generale EF, Praha](#)

➔ „Knížka mě moc bavila. Přečetl jsem ji za dva večery a našel jsem díky ní i nový koníček. Stal se ze mě „hledač proluk“. [Václav Rožánek, Mariánské lázně](#)

➔ „Každý najde v této knize mnohem více než očekává a je jedno zda jste bez praxe nebo profesionál v oboru. Velmi inspirativní a poučné. Takový materiál na českém trhu dlouho chyběl.“, [Ing. Václav Ston, manažer obchodního týmu Hypocentra MPSS, KB, Praha](#)

➔ „Seminář Realitní kuchařky byl pro mě super. Z mého pohledu dělá autorka skvělou a přínosnou práci. Jde o rozšíření obzorů a získání nových informací velmi příjemným způsobem“, [Jiří Vejmělek, logistik, Jindřichův Hradec](#)“

➔ „Realitní kuchařka pro mě byla přínosem v mnoha směrech. Po jejím přečtení jsem se rozhodla jít si za svým snem a pořídit si vlastní galerii“. [Drahomíra Vondráková, učitelka a překladatelka, Horoměřice](#)

➔ „Ráda bych Vám poděkovala za Vaší autenticitu, za praktické rady získané vlastní zkušeností. Snaha předat nám ze sebe maximum, byla opravdu hmatatelná. Jsem stavař, ale i tak bylo mnoho „AHA“ momentů, které mne na semináři obohatily.“, [A. Kučerová, stavební inženýr, Hradec Králové](#)

➔ „Knížku jsem přečetla jedním dechem a musím říct, že byla úžasná. Je napsána velmi čtivou formou a pro mne je velice inspirativní. Přečetla jsem snad všechny knihy od

Kiosakiho a dokonce i od jeho poradců, ale tato kniha je prostě praktičtější.“,
[Lenka Šamanová, Třebíč](#)

➡ *„Seminář byl skutečně poutavý, zajímavý a opravdu mě bavil. Dozvěděl jsem se spoustu tipů, triků a nových věcí, které by mě ani nenapadly zjišťovat“*,
[Jan Deus, IT administrátor, Praha](#)

➡ *„Seminář se mi líbil především z hlediska uvádění spousty praktických a konkrétních příkladů z oblasti nákupu či prodeje nemovitostí a také jeho srozumitelnosti. Je přínosný jak pro začátečníky, tak i odbornou veřejnost a všem jej vřele doporučuji.“*
[Pavla Farleigh, projektová manažerka, Praha](#)

➡ *„Kniha Realitní kuchařka je napsaná velmi čtivě. Popisované věci dokáže pochopit i úplný laik a co je hlavní, všechny informace jsou použitelné pro náš trh, na rozdíl do knih Roberta Kiosakiho, které jsou sice plné velmi zajímavých informací, bohužel většina z nich je těžko použitelná pro ČR. Doporučuji knihu všem, které reality přitahují a kteří zvažují koupi své vlastní nemovitosti.“* [Veronika Holíšová, realitní makléřka](#)

➡ *„Velmi děkujeme za knihu – byla nám zdrojem velkého poučení a odrazovým můstkem k rozhodnutí pořídit si byt na investici.“*, [Jana Preti, překladatelka a průvodkyně, Praha](#)

➡ *„Děkuji autorce za skvělý počín. Velká škoda, že Realitní kuchařka nebyla na trhu již v roce 2005, kdy jsem s investicemi do nemovitostí začínal.“*, [Radek Lečbych, investor, Morava](#)

➡ *„Chcem Vám poďakovať za vašu praktickú a inšpiratívnu knihu. Po mesiaci od jej preštudovania máme prvý byt 2+1, OV, druhý bude behom dvoch týždňov.“*
[J. Halinár, Praha](#)

➡ *„Kniha je kuchařkou pro drobné realitní investory. Já jsem však mezi řádky přečetl mnohem silnější vzkaz. Pokud víte, co v životě chcete, není nic, co by vám stálo v cestě“.* [Tomáš Pardubický, generální ředitel FINEP, Praha](#)

➡ *„Vždy jsem si přála malý dům se zahradou u lesa. Po přečtení knížky a účasti na semináři jsem začala hledat, ale tentokrát jinak a za 2 měsíce našla. Tohle by se mělo učit*

povinně na školách, ušetřilo by nám to roky kompromisů.“ [M. Tábořská, Benešov](#)



Chtěl bych Vám velmi poděkovat za Vaši „kuchařku“, neboť jsem něco takového potřeboval. Již několik let sleduji inzeráty bytů, ale chyběl mi nějaký impuls, a zde jste nám ukázala návod, jak to může fungovat.“ [David Prosek, Praha](#)



„Za Váš seminář bych Vám chtěla moc poděkovat. Přiznám se, že jsem původně měla trochu strach, že bude kopírovat Vaši knihu. Ta byla pro mne samozřejmě velikým přínosem. Ale od semináře jsem očekávala, že doplní , co jsem v ní nenašla. Stalo se. Dozvěděla jsem se spousty zajímavých věcí , které by mě určitě samotnou nenapadly a které hledání a případný následný pronájem značně usnadní. Velmi jsem rovněž ocenila Váš projev. Mluvit dlouhé hodiny v kuse a po celou dobu tak kultivovaně je vzácné.“, [H. Tichá, Kraslice](#)



„Je mi 25 let, zatím mám za sebou první nemovitost, ze které mám příjem a přemýšlím o dalších. Seminář se mi velice líbil, do začátku jsem se dozvěděl velmi mnoho užitečných věcí, které jsem předtím nevěděl“, [Jan Pokorný, Kostelec nad Černými lesy](#)

AKTUÁLNÍ ROZHOVORY A VIDEO S REALITNÍ KUCHAŘKOU

5.2.2020, Rozhovor pro podcast TimeToasters, Nový realitní zákon

16.10.2019, Rozhovor pro podcast Slovo Má, práce v realitách

19.9.2019, Rozhovor pro podcast Adol, jak hledat nemovitosti

ZVÝHODNĚNÁ NABÍDKA

Poštovné v ČR zdarma při online objednávce na webu
www.realitnikucharka.cz/objednavka

+ 3 Čtenářské bonusy

→ Sleva 1.000,-Kč na [živé semináře](#) Realitní kuchařky (Praha, Brno)

*** Bonus se nevztahuje na nákup z knižních obchodů.

→ Nové realitní recepty – „Udržte si náskok!“ *** zasíláno po dobu 12 měsíců

→ 30% sleva na [videokurz](#) Realitní kuchařky

Elektronická verze knihy: 399,-Kč k dispozici ihned! (.PDF)

Tištěná kniha: 625,-Kč (zasíláno do 3 pracovních dní, **poštovné v ceně**)

OBJEDNAT

<http://www.realitnikucharka.cz/objednavka>

Realitní kuchařka